

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壘簡字第196號

原 告 楊漪雲

訴訟代理人 唐永洪律師

被 告 李禾凱

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000號12樓之2房屋及附屬設施第123號停車位騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣7萬8000元，及自民國114年2月18日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國113年12月14日起至騰空返還第一項房屋之日起，按月給付原告新臺幣3萬5000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用(除縮減部分外)新臺幣8,650元，由被告負擔新臺幣8,330元，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣50萬5600元為原告預供擔保得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣7萬8000元為原告預供擔保得免為假執行。

八、本判決第三項於所命各期給付到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣3萬5000元為原告預供擔保得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲

明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000號12樓之2房屋及附屬設施第123號停車位(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣(下同)13萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)被告應自民國113年12月11日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,734元；(四)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院113年11月14日言詞辯論期日，變更其訴之聲明第2項為：被告應給付原告7萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。核原告上開變更，係本於之同一租賃契約基礎事實所為，與前開規定並無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前向原告承租系爭房屋，約定租期自112年8月10日起至114年8月9日止，每月租金2萬6000元，每月10日前支付，押租金5萬2000元(下稱系爭租約)。惟被告自113年7月起即未支付租金，至113年10月止，已遲付3個月租金，原告乃依法催告被告繳納租金及其他應負擔費用，被告於113年11月1日收受催告存證信函。詎被告仍未給付租金，原告遂以存證信函向被告表示函到後第31日終止系爭租約，該存證信函於同年11月14日送達被告，系爭租約已終止。而系爭租約終止後，被告即應遷讓交還系爭房屋。又被告積欠113年7月至11月租金共13萬元，扣除押租金5萬2000元，被告應給付租金7萬8000元。另被告迄今拒不遷讓交還系爭房屋，妨害原告之使用收益，自應給付原告按每月租金額2萬6000元，換算每日867元計算之不當得利，及依系爭租約第15條第3項約定相當於月租額之違約金，合計應按日給付1,734

元。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○街000號12樓之2房屋及附屬設施第123號停車位(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告7萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(三)被告應自113年12月11日起至騰空返還系爭房屋之日止，按日給付原告1,734元；(四)願供擔保請准宣告假執行

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣，民法第439條前段、第440條第1項、第2項、第450條第1項分別定有明文。按租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：……二、承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款亦有明文。

(二)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭租約、存證信函及回執為證；而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場陳述意見或提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項前段規定，應視同自認，原告前開主張，堪信為真實。次查，被告於113年10月30日已積欠租金達3個月，而原告於同年10月30日以存證信函催告被告於7日內支付，該存證信函於113年11月1日送達被告，有存證信函及回執在卷可

參（見本院卷第12、22頁），被告於原告催告後仍未給付租金，原告復以存證信函向被告表示契約於函到後第31日終止，而斯時被告扣除押租金2萬元，已欠租金逾2個月，且該存證信函於同年11月14日送達被告，有存證信函及回執在卷可參（見本院卷第20、23頁），故系爭租約於上開存證信送達被告後第31日即113年12月14日終止（原告主張系爭租約於113年12月11日終止，應有誤會），原告自得本於出租人之地位請求被告遷讓返還系爭房屋。另被告尚積欠租金，原告得依系爭租約，請求被告給付迄113年11月止（7、8、9、10、11月租金），扣除押租金後所積欠之租金7萬8000元。

(三)不當得利及違約金部分：

- 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。經查，系爭租約既於113年12月14日發生終止效力，則被告自該日起繼續占有系爭房屋，即屬無法律上原因受有利益，致原告受有相當租金之損害，是原告依不當得利之法律關係，請求被告給付按系爭租約所約定租金數額計算之不當得利應屬有據。至原告雖主張應按日給付867元，惟以此計算每月應給付之不當得利為2萬6010元（30日之月份）或2萬6877元（31日之月份），已超過系爭租約之月租金額，對被告顯失公平，故仍應按月已租金額計算，實屬適當。
- 2、另按系爭租約第15條第2項約定：「承租人未依第一項返還租賃住宅時，出租人按日向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額外，並得請求相當於月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金計算）至返還為止。」次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文。又按除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務不履行而生損害之賠償總額。

再按約定之違約金過高者，法院得依職權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核減之職權，不待債務人之聲請。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。查被告固未於系爭租約終止後未返還房屋，則原告據此約款，請求被告按月給付違約金，自屬有據。惟本院審酌原告若無法如期收回系爭房屋，其所受損害應為未能另行出租之租金損失，而此部分損失原告已得向被告請求每月相當月租金額獲得填補，復參酌被告違約原告所生之催告返還系爭房屋、協商處理等成本損失，併衡諸社會經濟狀況及一般租賃交易常態，認系爭租約15條第2項關於違約金之約定尚嫌過高，應酌減為每月9,000元為適當。

3、從而，原告主張被告113年12月14日起至返還系爭房屋之日起，按月給付2萬6000元之不當得利及9,000元之違約金，要屬有據；逾此數額之請求，容屬無據，礙難准許。

四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項第233條第1項、第203條亦有明文。本件給付租金債務，其給付雖有確定期限，迄至本院言詞辯論終結前均已屆期，已如前述，則原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，應屬有據。本件起訴狀繕本係於114年2月17日送達被告，有送達證書在卷可參(見本院卷第31頁)，是被告應於114年2月18日起負遲延責任。

五、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依

民事訴訟法第389 條第1 項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，自無庸對該聲請為准駁之裁判。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其附麗，爰另為駁回假執行聲請之諭知。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如主文第5項所示。（經核本件聲明減縮後之訴訟費用額為8,650元。另原告減縮部分之裁判費應由原告負擔。）

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
中壢簡易庭 法官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
書記官 黃建霖